

PRESTATIEAFSPRAKEN TARIEFVERLAGING VERHUURDERHEFFING PER 1-1-2022

Minister van BZK - Aedes

Waarom, waarover en hoe maken we afspraken

Door uitvoering van de motie Hermans is de totale opbrengst van de verhuurderheffing vanaf 1 januari 2022 met een nettobedrag van 500 miljoen euro verlaagd.

De Tweede Kamer heeft bij de uitvoering van de motie verzocht om de verlaging van de verhuurderheffing te koppelen aan afspraken op het gebied van woningbouw en verduurzaming.

De Minister van BZK en Aedes doen dit via bestuurlijke afspraken op nationaal niveau - die lokaal en regionaal hun invulling krijgen in regionale en lokale prestatieafspraken - waar de corporatiesector en de minister zich aan committeren.

Basis voor de afspraken vormen de maatschappelijke opgaven voor nieuwbouw en verduurzaming zoals in beeld gebracht in het rapport 'Opgaven en middelen' en de Actieagenda Wonen.

De structurele verlaging van de verhuurderheffing per 1-1-2022 met 500 miljoen euro per jaar zorgt voor een extra investeringscapaciteit de komende jaren. Rekening houdend met alle recente maatregelen en ontwikkelingen leidt dit tot een extra investeringsruimte van in potentie 8,6 miljard euro. Er blijft echter nog een aanzienlijk tekort bestaan, en ook zal de opbrengst van de verhuurderheffing in de jaren na 2023 stijgen bij de huidige prognose van de WOZ-ontwikkeling.

Hoewel de verlaging van de verhuurderheffing zorgt voor extra investeringsruimte voor corporaties, blijft het realiseren van de totale maatschappelijke opgave tot 2035 nog ver buiten bereik. Aanvullende maatregelen en politieke keuzes in de komende kabinetsperiode zijn dus noodzakelijk. Vanwege de lange realisatietermijn van met name nieuwbouwprojecten moet op tijd worden begonnen met het plannen en programmeren van die werkzaamheden, zodat richting 2030 en 2035 consequent een bouwproductie van ten minste 28.000 per jaar gehaald kan worden.

Het is belangrijk dat die keuzes in de komende kabinetsperiode worden gemaakt en door de verantwoordelijk minister samen met Aedes worden uitgewerkt in aanvullende afspraken. De uitgangspunten van de voorliggende bestuurlijke afspraken zijn dan ook een eerste gezamenlijke stap, waarbij uitvoering van de volledige opgave alleen haalbaar wordt door dergelijke aanvullende maatregelen. Alleen op deze wijze kan het hogere investeringsniveau en de benodigde uitvoeringskracht uit deze afspraken ook richting 2035 worden volgehouden.

De extra investeringsruimte die per 2022 beschikbaar komt zal in de komende jaren, om tot een effectieve besteding van middelen te komen, geleidelijk geïnvesteerd worden. Het komende jaar wenden corporaties de vrijgekomen investeringsruimte aan om bestaande plannen te versnellen en naar voren te halen die onder de eerdere financiële omstandigheden nog niet haalbaar waren, en om nieuwe investeringen voor te bereiden voor de middellange termijn. Belangrijke notie daarbij is dat met name nieuwbouw-, maar ook verduurzamingsprojecten, inherent een lange doorlooptijd kennen als gevolg van de afhankelijkheden in de keten van planvorming tot realisatie.

Daarnaast hebben ook andere partijen een belangrijke verantwoordelijkheid bij de totstandkoming van dergelijke projecten, zoals gemeenten die moeten zorgen voor voldoende (betaalbare) locaties. In de bestuurlijke afspraken tussen de minister van BZK, Aedes en Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) over de realisatie van 150.000 sociale huurwoningen in de periode tot en met 2025 waarvoor een RVV-kortingsaanvraag is gedaan, is daarom de onderlinge wederkerigheid en gezamenlijke verantwoordelijkheid bij de totstandkoming van nieuwbouw benadrukt.

De voorliggende afspraken sluiten aan op deze eerder gemaakte bestuurlijke afspraken: de wederkerigheid en gezamenlijke verantwoordelijkheid zijn ook voor deze afspraken een noodzakelijke voorwaarde. De productie van corporaties kent immers een sterke afhankelijkheid van andere partijen. Onderdeel van deze afspraken is dat corporaties toewerken naar een bouwproductie van 25.000 woningen per jaar tot 2025, waarna de productie doorgroeit naar

28.000 woningen per jaar. Deze omvang van de productie blijft ook noodzakelijk voor de periode tot 2030 en 2035 om de totaal benodigde voorraadontwikkeling te realiseren. Daartoe moeten corporaties in staat worden gesteld door de gemeenten waar zij werkzaam zijn.

Met de voorliggende afspraken wordt de vrijgekomen investeringsruimte van corporaties ingezet voor de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen en de verduurzaming en kwaliteit hiervan. Daarnaast zullen corporaties op basis van deze afspraken de komende jaren ook intensiveren op het gebied van leefbaarheid en betaalbaarheid.

Deze opgaven zijn niet in elke regio hetzelfde en de investeringen moeten passen bij de lokale behoefte en de financiële mogelijkheden van individuele corporaties. Daarom zal de mix van investeringen in verschillende regio's anders uitpakken en moet er rekening worden gehouden met krimp in sommige gebieden. Dat betekent dat corporaties ook op verschillende wijze invulling zullen geven aan hun bijdrage aan de doelen uit deze afspraken. Dit zal tot uiting komen in de lokale prestatieafspraken. Er zullen bovendien corporaties zijn die ondanks de huidige verlaging van de verhuurderheffing per 1-1-2022 onvoldoende middelen hebben om onderstaande afspraken binnen de gestelde voorwaarden en termijnen te realiseren.

Deze bestuurlijke afspraken worden gemaakt op basis van bestaand beleid. Indien nieuwe beleidskeuzes leiden tot herziening van het stelsel dan wel tot het verlagen van de investeringscapaciteit van corporaties behoudt Aedes zich het recht voor om namens de corporatiesector de afspraken eenzijdig op te zeggen.

Het is aan het volgende kabinet om, naast keuzes over het in balans brengen van de opgaven en middelen van corporaties, in overleg met de sector keuzes te maken over de wijze waarop zij regie wil voeren op de woningmarkt en de extra investeringen van corporaties. Indien een volgend kabinet hiertoe besluit zullen deze afspraken, om te voorkomen dat meerdere sturingsinstrumenten gaan ontstaan, overgenomen worden in de vormgeving van deze regie.

De verlaging van de verhuurderheffing heeft niet in alle woningmarktregio's eenzelfde effect. Met de verlaging worden de maatschappelijke opgaven in enkele regio's haalbaar, terwijl in andere regio's de tekorten zeer hardnekkig blijven. Als onderdeel van deze afspraken werken de minister van BZK en Aedes met elkaar uit hoe om te gaan met de situatie dat in sommige regio's potentieel overschotten ontstaan, terwijl in andere regio's tekorten blijven bestaan.

Wat spreken we af

Over beschikbaarheid:

- In de jaren 2026 en 2027 behaalt de corporatiesector een bouwproductie van 28.000 sociale huurwoningen per jaar. Tot en met 2025 werkt de sector conform de eerdere bestuurlijke afspraken toe naar een bouwproductie van 25.000 per jaar. Dankzij de investeringsruimte door de verlaging van de verhuurderheffing kan de bouwproductie na 2025 groeien en kan het productieniveau worden vastgehouden t/m 2027. Dit betreft zowel vervangende als uitbreidingsniewbouw. Na 2027 is er onvoldoende investeringscapaciteit om de nieuwbouwproductie op dit niveau voort te zetten, indien geen aanvullende middelen beschikbaar komen.
- Corporaties versnellen de realisatie van 50.000 geclusterde ouderenwoningen met gemeenschappelijke ruimte, zodat die al in 2030 in plaats van 2035 gerealiseerd zijn en de doorstroom (en daarmee beschikbaarheid) in de corporatievoorraad bevordert wordt. Deze woningen zijn onderdeel van de reguliere nieuwbouwproductie, maar de investering in de gemeenschappelijke ruimte is additioneel. Hiervoor nemen de investeringen toe van 22 mln. euro per jaar naar 33 mln. euro per jaar.
- Corporaties gaan de komende vijf jaar 500 miljoen euro extra investeren in transformatie. De sociale huurvoorraad neemt toe door extra investeringen in transformatieprojecten die voorheen niet haalbaar waren. Doordat dit zeer afhankelijk is van de lokale situatie kan hier op voorhand geen kwantitatieve afspraak over worden gemaakt.

- Corporaties gaan minimaal 20.000 flexwoningen plaatsen in vijf jaar (2022 – 2026). Investerings in flexwonen kunnen makkelijker worden gedaan door de extra ruimte die er ontstaat. Flexwonen kan op korte termijn toegevoegde waarde hebben om de meest urgente woningzoekers zo snel mogelijk een dak boven hun hoofd te bieden. De corporaties hebben zich al gecommitteerd aan het plaatsen van 10.000 flexwoningen in deze periode, waardoor met deze afspraak nog eens 10.000 extra flexwoningen geplaatst worden.

Over duurzaamheid:

- De sector heeft uiterlijk in 2028 alle E, F en G labels uit de sector laten verdwijnen (circa 250.000), met uitzondering van gemeente- en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen, en onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders met de verduurzaming en de vergoedingentabel en instemming van de eventuele VvE. Deze maatregel snijdt aan twee kanten: enerzijds draagt het bij aan de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen, anderzijds zullen de huurders profiteren (deels) van lagere energiekosten. Met de sterk gestegen aardgasprijzen betekent dit een impuls voor de betaalbaarheid.
- De corporaties investeren tot en met 2025 in totaal 500 miljoen euro extra in zonnepanelen en hybride warmtepompen in woningen met een D-label of beter. In alle woningen met label D of beter waar de cv-ketel moet worden vervangen, vervangt de corporaties de cv-ketel in principe voor een duurzamer alternatief. Uitzonderingen hierop zijn woningen die als gevolg van de transitievisie binnen vijf jaar na vervanging van de cv-ketel op een warmtenet aangesloten moeten worden. Deze maatregel leidt ertoe dat de energierekening en daarmee de woonlasten gereduceerd worden in de periode voorafgaand aan het volledig aardgasvrij maken van de woning.

Over leefbaarheid:

- Er zijn na 2026 geen woningen meer die slecht of zeer slecht onderhouden zijn (categorie 5 of 6, op dit moment circa 14.200), tenzij er concrete sloopplannen bestaan voor woningen in deze onderhoudscategorieën.
- De corporatiesector spant zich extra in om veilig wonen te bevorderen. Hiertoe investeert de sector de komende vijf jaar jaarlijks 100 miljoen euro meer in onderhoud en verbetering met specifieke focus op schimmelproblematiek als gevolg van gebrekkige kwaliteit van de woning, brandveiligheid en loden leidingen.

Over betaalbaarheid:

- Aedes en BZK werken gezamenlijk een passende regeling uit waarbij huurders die een woning huren met een E-, F- of G-label en waarbij de verbetering van de woningen nog niet tot stand is gekomen een compensatie ontvangen via de huur. Op deze wijze leveren de corporaties een bijdrage aan de vermindering van de energiearmoede door ten eerste te investeren in de woningvoorraad en ten tweede een maatschappelijke bijdrage te leveren in de tussenperiode. Ook wordt er bekeken of er rekening kan worden gehouden met het inkomen van de huurder. Voor woningen die na 2028 niet zijn verduurzaamd wordt een (tijdelijke) huurkorting afgesproken. Deze huurkorting mag komen te vervallen en worden aangepast conform de vergoedingentabel zodra de woning is verduurzaamd naar een label anders dan E, F of G.

Wie doet wat en de monitoring daarop

Met deze afspraken worden op landelijk niveau prestaties vastgelegd tussen de minister van BZK en de corporatiesector, op zodanige manier dat ze eenvoudig kunnen worden geïntegreerd in de regionale of lokale prestatieafspraken. Individuele corporaties zorgen ervoor dat zij de bijdrage aan de landelijke afspraken oppakken die het beste past bij hun lokale situatie en hun financiële mogelijkheden.

BZK zal deze afspraken verwerken in de volkshuisvestelijke prioriteiten. Daarmee wordt een formele basis gelegd voor de afgesproken prestaties. De volkshuisvestelijke prioriteiten zijn landelijke aandachtspunten die lokaal/regionaal een kwalitatieve en kwantitatieve invulling krijgen.

Deze bestuurlijke afspraken bieden door hun vorm de ruimte om ze te vertalen naar lokale en/of regionale (prestatie)afspraken. Met name voor gemeenten en huurdersorganisaties kunnen de landelijke afspraken een handvat zijn bij het maken van lokale prestatieafspraken. Om die reden sluit de monitoring van deze afspraken aan bij de wettelijke cyclus van de lokale prestatieafspraken.

Bij de uitvoering van de afspraken gaan BZK en Aedes ervan uit dat individuele corporaties het deel van de totale opgave in de afspraken oppakken dat het beste past bij hun lokale situatie en hun financiële mogelijkheden. Voor de monitoring is het belangrijk dat zichtbaar wordt dat de bijdragen van individuele corporaties optellen tot de totale opgave. De monitoring is bovendien noodzakelijk om knelpunten te identificeren die lokaal ontstaan in het proces van bod van de corporatie naar de lokale prestatieafspraken en vervolgens realisatie.

Uitgangspunt is dat corporaties uiterlijk op 1 juli 2022 een bod voor de lokale prestatieafspraken doen waarin zij verwerken hoe zij uitvoering geven aan deze bestuurlijke afspraken. Op basis hiervan kan een eerste balans worden of de bijdragen van alle individuele corporaties in potentie optellen tot de doelen uit deze afspraken. Met het oog op de optelling van die bijdragen zullen BZK en Aedes vóór 1 april 2022 uitwerken op welke wijze dit het beste kan worden vormgegeven zodat het optimaal aansluit bij de bestaande praktijk. Hierdoor kunnen de administratieve lasten van dit proces zo beperkt mogelijk blijven. In overleg met de sector wordt dit proces nader vormgegeven.

In de zomer van 2022 wordt voor het eerst gerapporteerd over de invulling van deze landelijke afspraken. Hiermee ontstaat een eerste inzicht in de mate waarin de doelstellingen worden gehaald. Op basis hiervan zullen BZK en Aedes uitwerken welke eventuele nadere stappen noodzakelijk zijn om de realisatie van de doelen te borgen in de lokale prestatieafspraken. Uiterlijk op 1 april 2023 zal de finale stand worden opgemaakt over de invulling van de landelijke afspraken. Hierover zal worden gerapporteerd voor de totale opgave en daarnaast per woningmarktregio.

De minister van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties

Voorzitter Aedes